

期間入札の公告

令和 8年 5月22日
 大阪地方裁判所堺支部執行係
 裁判所書記官 皿海光歩

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 6月10日から 令和 8年 6月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 9日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所堺支部執行係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 5月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 入札期間の最終日の受付は午後5時までです。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 堺市東区日置荘西町六丁 |
| | 地 番 | 193番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市東区日置荘西町六丁193番地13 |
| | 家屋 番号 | 193番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.51平方メートル
2階 41.51平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月23日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 皿 海 光 歩

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 堺市東区日置荘西町六丁 |
| | 地 番 | 193番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市東区日置荘西町六丁193番地13 |
| | 家屋 番号 | 193番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.51平方メートル
2階 41.51平方メートル |



令和 7年(又)第 73号
令和 8年 1月 6日受理
令和 年 月 日提出
8.1.28

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部
執行官 杉村博正

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 堺市東区日置荘西町六丁 |
| | 地 番 | 193番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市東区日置荘西町六丁193番地13 |
| | 家屋 番号 | 193番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.51平方メートル
2階 41.51平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	堺市東区日置荘西町六丁47番17号
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概況)のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示は、所有者の姓の漢字及びローマ字表記がある。
- (2) 郵便受けに表示はない。

2 目的土地の状況等

- (1) 目的土地は、目的建物の敷地及び駐車スペース等として使用されている。
- (2) 目的土地の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図と概ね一致するものと思われる。
- (3) 目的土地の北東側には、カーポートが設置されている。
- (4) 目的土地に接面する道路の状況は、評価人作成の評価書を参照されたい。

3 目的建物の状況等

- (1) 目的建物は、登記事項証明書の記載によると平成27年6月8日新築で、その形状等は間取図(概略)及び添付写真のとおりである。
- (2) 目的建物は、1階浴室のドアの損傷、内壁クロスに落書きによる汚損が散見されるなど経年相応の劣化・老朽化が認められた。
なお、1階LDKや和室などに大量の目的外動産が置かれていたことから、内壁クロスや床などの状況が不明な部分がある。
- (3) 目的建物の屋根に太陽光パネルが設置されていると思われる。
- (4) 目的建物は、立入調査時の状況及び関係人の陳述等から、所有者が住居として使用しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

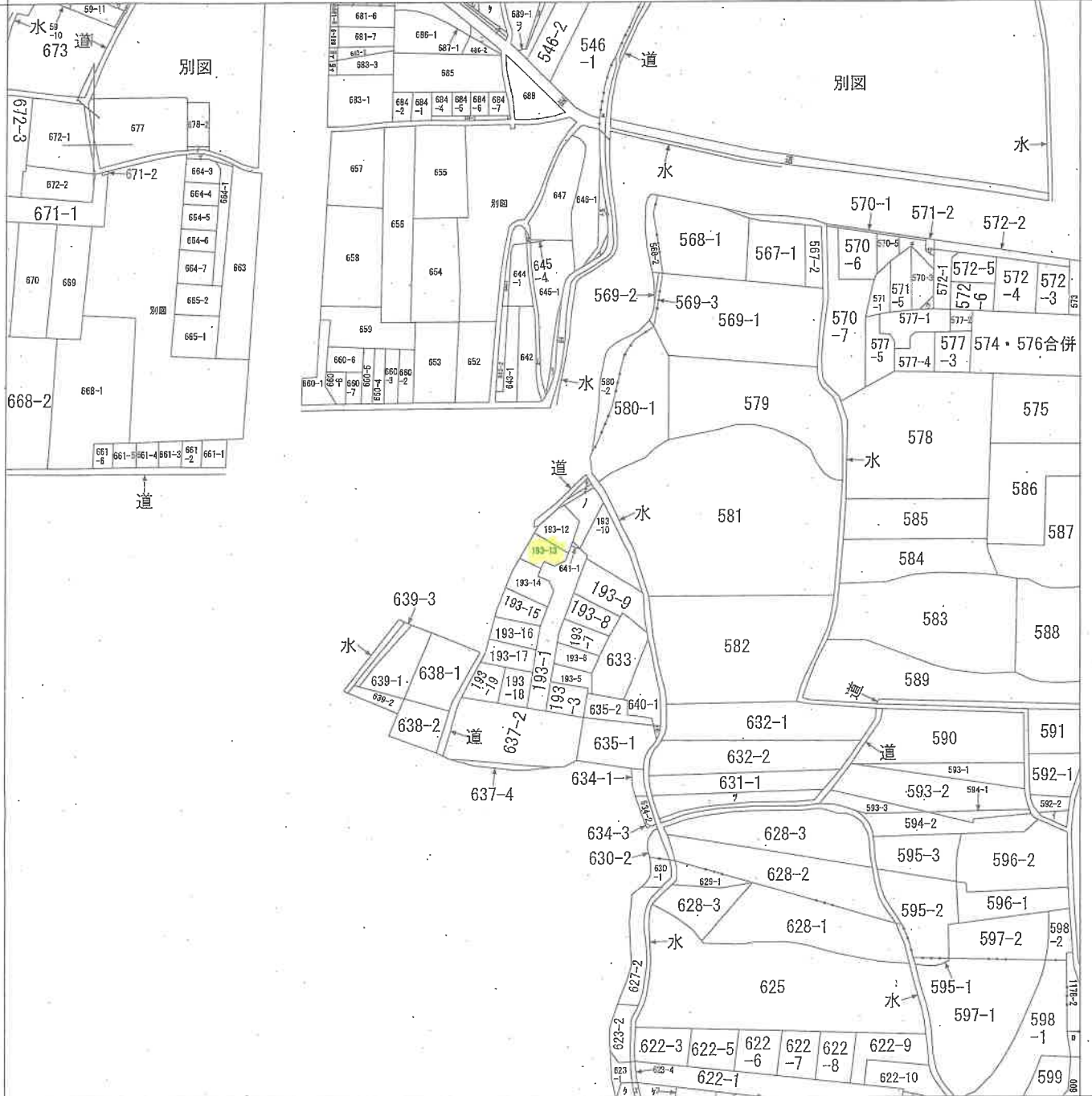
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	(1) 目的建物には、私たち家族が住んでいます。 (2) 目的建物には雨漏りはなく、水回りにも不具合はありません。 (3) 目的建物の1階LDKには床暖房があります。 (4) 目的建物の屋根には太陽光パネルがあり、売電していますが、オール電化ではなく、後付けでガスを併用しています。 なお、太陽光パネルの設置のためのローンが残っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月14日 14:00-14:10	大阪法務局堺支局	登記簿等調査
令和8年1月16日 12:35-12:45	物件所在地	現況調査, 在宅要請書・照会書投函(回答あり), 写真撮影
令和8年1月26日 9:25-9:55	物件所在地	現況調査, 評価人同行, 所有者と面談, 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 592-3 ハ 684-8 ホ 645-5 ト 646-3 リ 571-4 ル 681-3
 □ 1178-1 ニ 687-2 ヘ 646-2 チ 570-4 ヌ 545-6 ッつく



請求部	所在	堺市東区日置荘西町六丁		地番	193番13	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

A4判に縮小

ヲ
ワ
カ
コ
タ
レ
ソ
ツ
ネ
ナ
ラ
ム
ウ
ノ
オ
ク
ヤ
マ
ケ
フ
コ
エ
テ
ア
サ
キ

E 日置庄西町
七丁

545-1
681-2
681-5
698-4
698-3
698-2
697-4
631-2
640-2
641-2
645-2
645-3
571-3
193-11
641-3
623-3
622-14
622-15
622-16
622-17
622-2
水
664-2
678-3
59-12
59-1

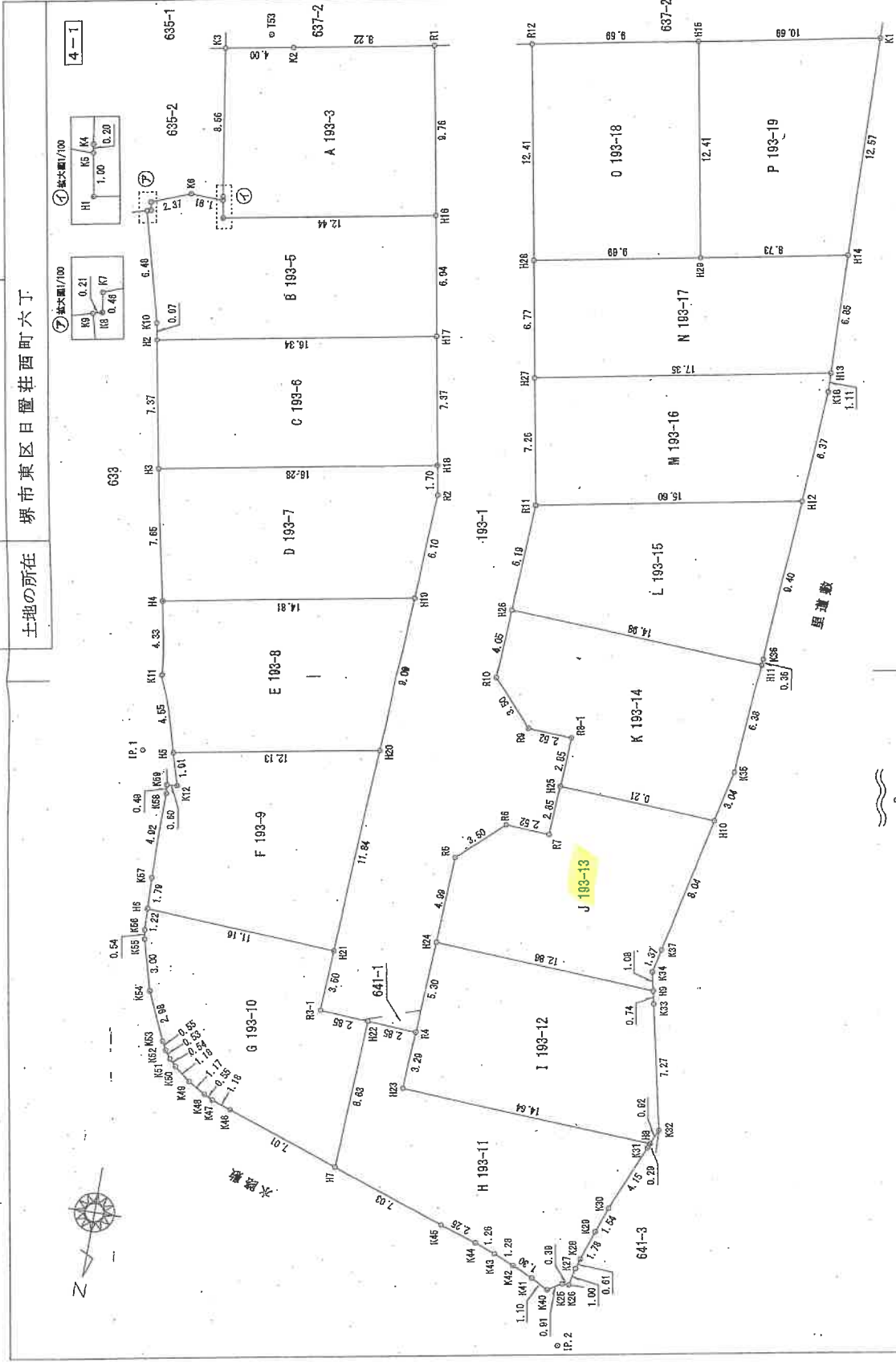
A 4 判に縮小

登記年月日：平成25年10月31日

地積測量図

地番 193-3、-5ないし19

土地の所在 堺市東区日置荘西町六丁



作成者	申請人	縮尺 1/250
(平成25年10月30日測量) (平成25年10月30日作成)		

A4用紙に縮小

(2枚目)

登記年月日：平成25年10月31日

地積測量図

193-3、-5ないし19

土地の所在 堺市東区日置荘西町六丁

4-4

M 193-16					
No.	種別	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長
H27	金属プレート	-162802.485	-43546.895	-447529.354515	7.25
R11	金属プレート	-162885.304	-43548.004	-189985.433388	15.80
H12	金属プレート	-192598.113	-43563.331	399256.11918	6.37
K18	金属プレート	-162804.489	-43569.785	328394.421080	1.11
H13	金属プレート	-162805.861	-43569.789	-87737.450768	17.35
倍面積				240.284326	面積
倍坪数				36.34	地積
				120.1421030	120.14 m ²

N 193-17					
No.	種別	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長
H28	金属プレート	-162800.116	-43548.478	-380043.271288	6.77
H27	金属プレート	-162802.485	-43548.895	-163894.020130	17.35
H13	金属プレート	-162805.861	-43563.789	434578.287082	6.85
H14	金属プレート	-162812.433	-43568.605	230016.834400	6.73
H29	金属プレート	-162810.861	-43556.017	-144515.545409	9.69
倍面積				242.255990	面積
倍坪数				36.64	地積
				121.1421450	121.14 m ²

O 193-18					
No.	種別	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長
R12	金属プレート	-162821.331	-43549.240	-607894.250120	12.41
H28	金属プレート	-162808.115	-43548.478	-458921.193720	9.88
H29	金属プレート	-162810.861	-43556.017	608188.702371	12.41
H15	金属プレート	-162823.078	-43562.781	458997.617070	9.88
倍面積				240.925601	面積
倍坪数				36.43	地積
				120.4823005	120.48 m ²

P 193-19					
No.	種別	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長
H15	金属プレート	-162823.078	-43552.781	-616010.534404	12.41
H29	金属プレート	-162810.861	-43556.017	-463943.186986	8.73
H14	金属プレート	-162812.433	-43568.605	618183.628120	12.57
K1	金属プレート	-162825.055	-43563.309	403731.392370	10.99
倍面積				241.831061	面積
倍坪数				36.60	地積
				120.6853056	120.68 m ²

総合計面積 1096.3609236 m²

J 193-13					
No.	種別	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長
H24	金属プレート	-162809.432	-43546.708	-245472.792990	12.86
H8	金属プレート	-162888.788	-43569.560	18033.657840	1.08
K84	金属プレート	-162809.846	-43569.322	104829.491444	1.37
K87	金属プレート	-162871.180	-43569.629	400182.311923	8.04
H10	金属プレート	-162878.033	-43561.420	981734.031880	9.21
H25	金属プレート	-162879.694	-43562.219	-103915.994534	2.85
R7	金属プレート	-162878.647	-43562.076	-118505.198796	2.82
R8	金属プレート	-162878.773	-43549.564	-96767.108888	3.60
R5	金属プレート	-162874.425	-43546.958	-819678.218878	4.99
倍面積				240.878696	面積
倍坪数				36.38	地積
				120.2892976	120.28 m ²

K 193-14					
No.	種別	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長
H26	金属プレート	-162889.112	-43547.894	-143707.890200	4.06
R10	金属プレート	-162886.082	-43547.491	-289418.925186	3.50
R9	金属プレート	-162882.488	-43549.838	-118499.11918	2.82
R8-1	金属プレート	-162882.341	-43552.961	-129437.618692	2.85
H25	金属プレート	-162879.694	-43562.219	-144070.740452	9.21
H10	金属プレート	-162879.033	-43561.420	189399.164200	3.04
K35	金属プレート	-162882.004	-43562.089	466380.821871	6.38
H11	金属プレート	-162888.352	-43562.662	309643.401499	14.98
倍面積				241.902618	面積
倍坪数				36.58	地積
				120.9513080	120.95 m ²

L 193-15					
No.	種別	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長
R11	金属プレート	-162885.804	-43549.004	-381975.584004	6.19
H28	金属プレート	-162889.112	-43547.894	-302308.081748	14.98
H11	金属プレート	-162888.362	-43862.862	-18815.187592	0.36
K36	金属プレート	-162888.728	-43562.884	424778.828184	9.40
H12	金属プレート	-162889.113	-43569.381	286659.722878	16.60
倍面積				240.689788	面積
倍坪数				36.40	地積
				120.3443940	120.34 m ²

作成者

申請人

縮尺 1/

(平成25年10月30日測量)
(平成25年10月30日作成)

A4用紙に縮小

登記年月日：平成27年6月8日

建物図面

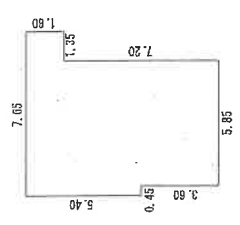
193-13

家屋番号

建物の所在
堺市東区日置荘西町六丁193番地13

各階平面図

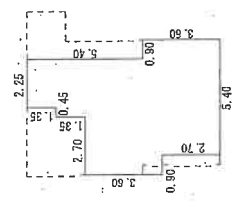
1階



求積表

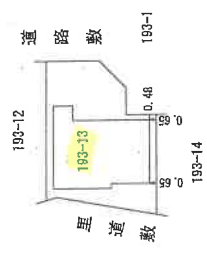
5.85 × 3.60	=	21.0600
6.30 × 3.60	=	22.6800
7.65 × 1.80	=	13.7700
合計		57.5100
床面積		57.51 m ²

2階



求積表

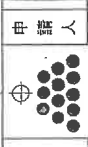
5.40 × 2.70	=	14.5800
6.30 × 0.90	=	5.6700
5.40 × 2.70	=	14.5800
2.70 × 1.35	=	3.6450
2.25 × 1.35	=	3.0375
合計		41.5125
床面積		41.51 m ²



作成者

27年6月8日作成

縮尺 1/250



申請人

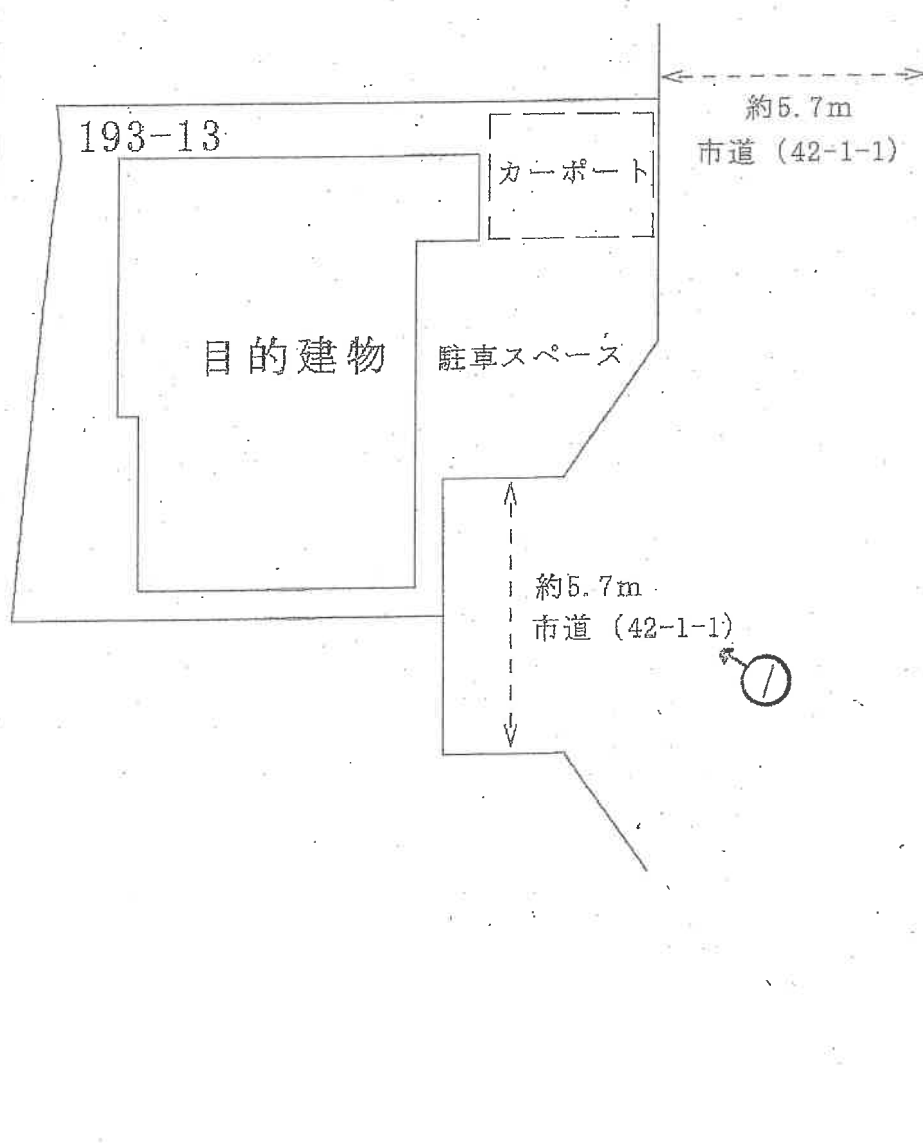
縮尺 1/500

(大阪土地家屋調査士会)

A4用紙に縮小

土地建物位置関係図（概況）

数値は、現地概測値



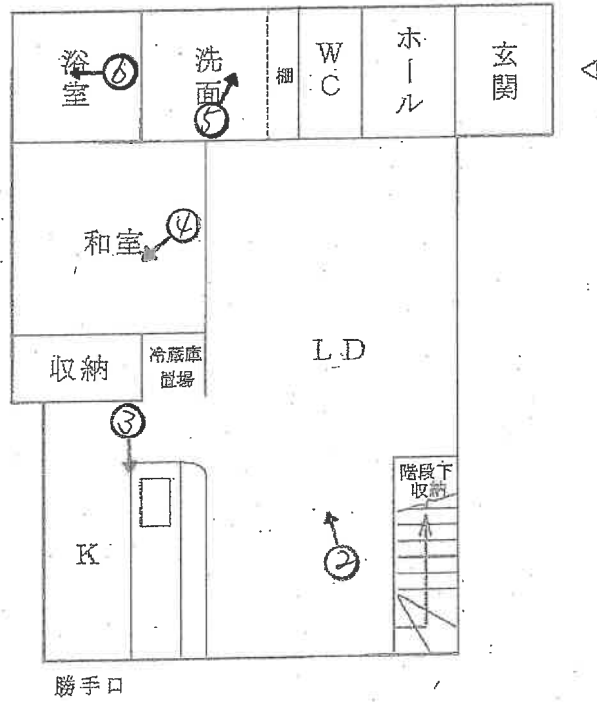
(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(又)第73号

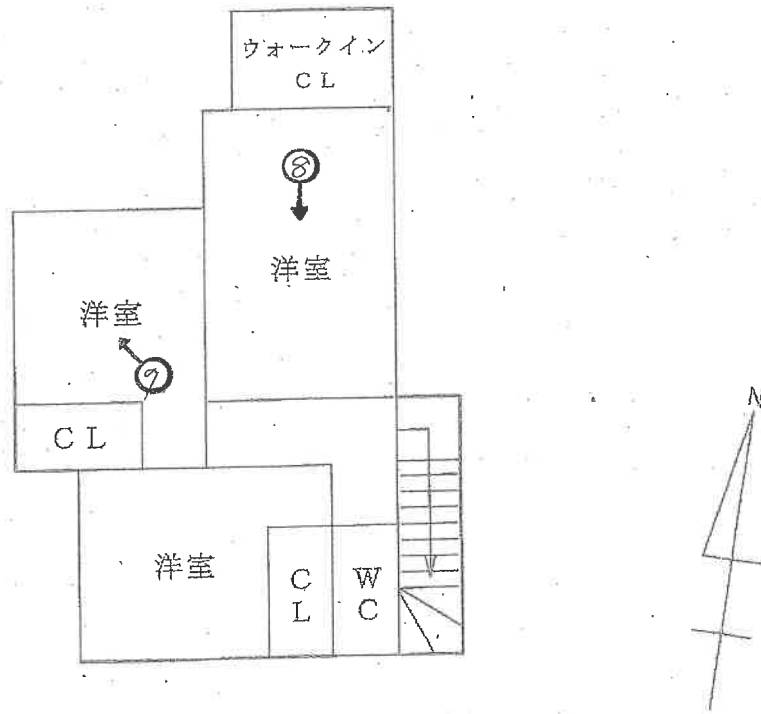
(/ / 枚目)

間取図 (概略)

(1階)



(2階)



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(又)第73号

(12枚目)

目的建物



①



②

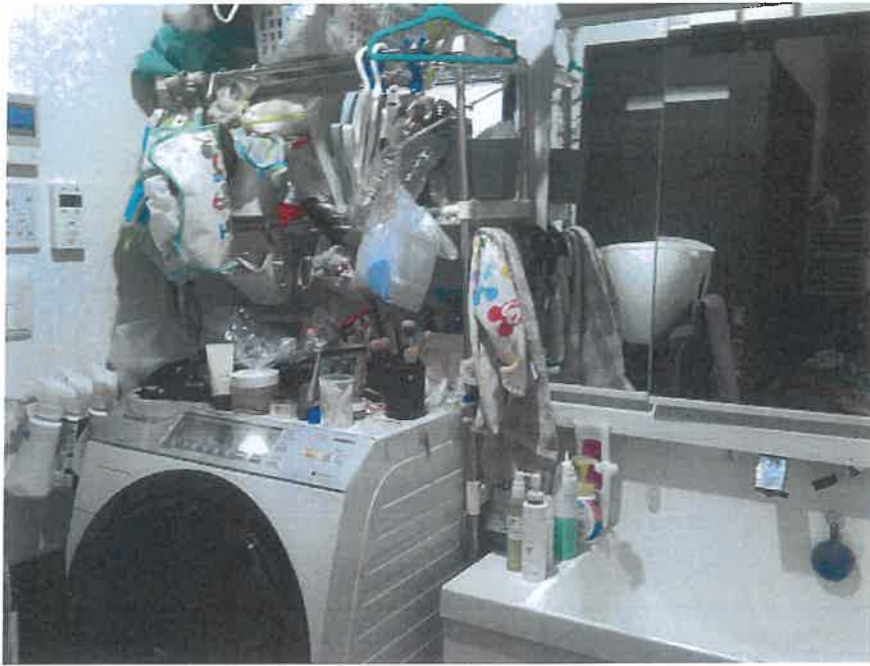
(13 枚目)



3



4



⑤



⑥



⑦



⑧

(16 枚目)

令和7年(又)第73号
令和8年1月26日現地調査
令和8年2月3日評価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評 価 書

(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

前 田 陽 子

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,170,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3,010,000 円
物件 2	金 10,160,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の要因(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	物件目録及び地積測量図と現地概測数量は概ね一致した。
2	所在家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	物件目録及び建物図面と現地概測数量は概ね一致した。
番号	特記事項		
1・2	・特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	南海高野線「萩原天神」駅 南西方 道路距離 約1200m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	ミニ開発による小規模一般住宅が建ち並び、周辺には農地もみられる地域。今後、格別の変動要因はないので、当分の間現状を維持するものと予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化調整区域
	用途地域	ない
	建ぺい率	60%
	容積率	100%
	防火規制	ない
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、高さ10m以下、埋蔵文化財包蔵地
画地条件	規模	120.28㎡
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約8.5m(東側)・奥行(最長)約12.9m
	高低差等	平坦地
接面道路の状況	東側	幅員約5.7m舗装市道(行き止まり)(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	南(一部)側	幅員約5.7m舗装市道(行き止まり)(法42-1-1号道路)に概ね等高に接面。
	接道状況	準角地
土地の利用状況等	現況	居宅の敷地
	東側	道路
	西側	畑
	南側	住宅・道路
	北側	住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり(処理区域内)
	(注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染等	土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、土地の閉鎖登記簿、昭和50年・平成元年の住宅地図の資料調査による限りにおいては、土壌汚染の可能性は確認できなかった。なお土壌汚染の有無、内容についての詳細は専門家による土壌調査を要する。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・法務局に備え付けられた地積測量図をもとに現地にて確認の結果、目的土地の地積は概ね登記面積通り、形状は地積測量図の通りと認められる。 ・目的土地の東側は駐車スペースである。また北東側にはカーポートが設置されている。 ・目的土地は市街化調整区域に含まれている。開発登録簿(平成25年6月14日許可)によれば建築物は専用住宅に限る。また容積率は100%、建築物の高さ10m以下となっている。詳細は担当課に確認されたい。 ・目的土地は埋蔵文化財包蔵地「日置荘西町窯跡群」に指定され、土木工事等の際には60日前までに届出を要する。詳細は担当課に確認されたい。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数	建築年月日 （登記記載）平成27年6月8日 新築 経過年数 約11年 経済的残存耐用年数 約19年	
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	クロス貼ほか
	床	フローリング、畳ほか
	設 備	電気, 給排水設備等
	そ の 他	食洗機, 浴室乾燥機, 床暖房
床面積（現況）	延 99.02㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が家族とともに住居として占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的建物は築後約11年が経過している。1階浴室ドアに損傷、2階廊下の内壁クロスに落書きや損傷、亀裂がみられる。これら以外の大きな損傷等は特に認められないが、1階LDKや和室に大量の荷物等が置かれているため床や内壁の状態が一部不明である。概ね経年相応の減価と考えられる。 ・屋上に太陽光パネルを設置しており、売電しているとのことである。またエネファームを設置している。 ・1階LDKに床暖房が設置されている。 ・目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は低い。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・目的建物は完了検査を受けている。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	93,400	1.00	120.28	0.85	9,549,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 堺東-13

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 115,000 \text{ 円/m}^2 & \times 104/100 & \times 100/100 & \times 100/128 & \ni & 93,400 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.04	1.00	1.00	0.96	1.00

※方位・角地+4、セットバック▲4

◇地域格差:	街路	接近	環境	行政	総合(相乗積)
	1.01	1.06	1.20	1.00	1.28

イ 個別格差:	接面・方位	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.02	1.00	0.98	1.00	1.00

※接面・方位 +2(準角地の効用は限定的と判断した)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 土地と建物の適応状況からみて-15%が適切と判断した。

② 物件2 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ(ア×イ×ウ)
2	180,000	99.02	0.52	9,268,000

ウ 現価率

経過年数 約11年

経済的残存耐用年数 約19年

観察減価 20%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 19\text{年} / (\text{経過年数} 11\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 19\text{年}) \} \times (1 - 0.2) \ni 0.52$$

※観察減価は中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ(ア×イ)
1	9,549,000	0.55	法定地上権	5,252,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ[(ア+イ)×ウ×エ×オ×カ]
1	9,549,000	-5,252,000		1.00	0.70	0.00	3,010,000
2	9,268,000	+5,252,000	1.00	1.00	0.70	0.00	10,160,000
一括価格 (合計)							13,170,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件の場合不要。

オ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

カ その他控除減価(敷金等)

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示【堺東-13】

所 在 : 堺市東区日置荘西町6丁444番1
価 格 : 115,000円/㎡
位 置 : 南海高野線「初芝」駅 南方 約640m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 258㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 東4.5m市道, 南側道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%), 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1	6,895,291 円
物件2	6,352,735 円

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図(概略)

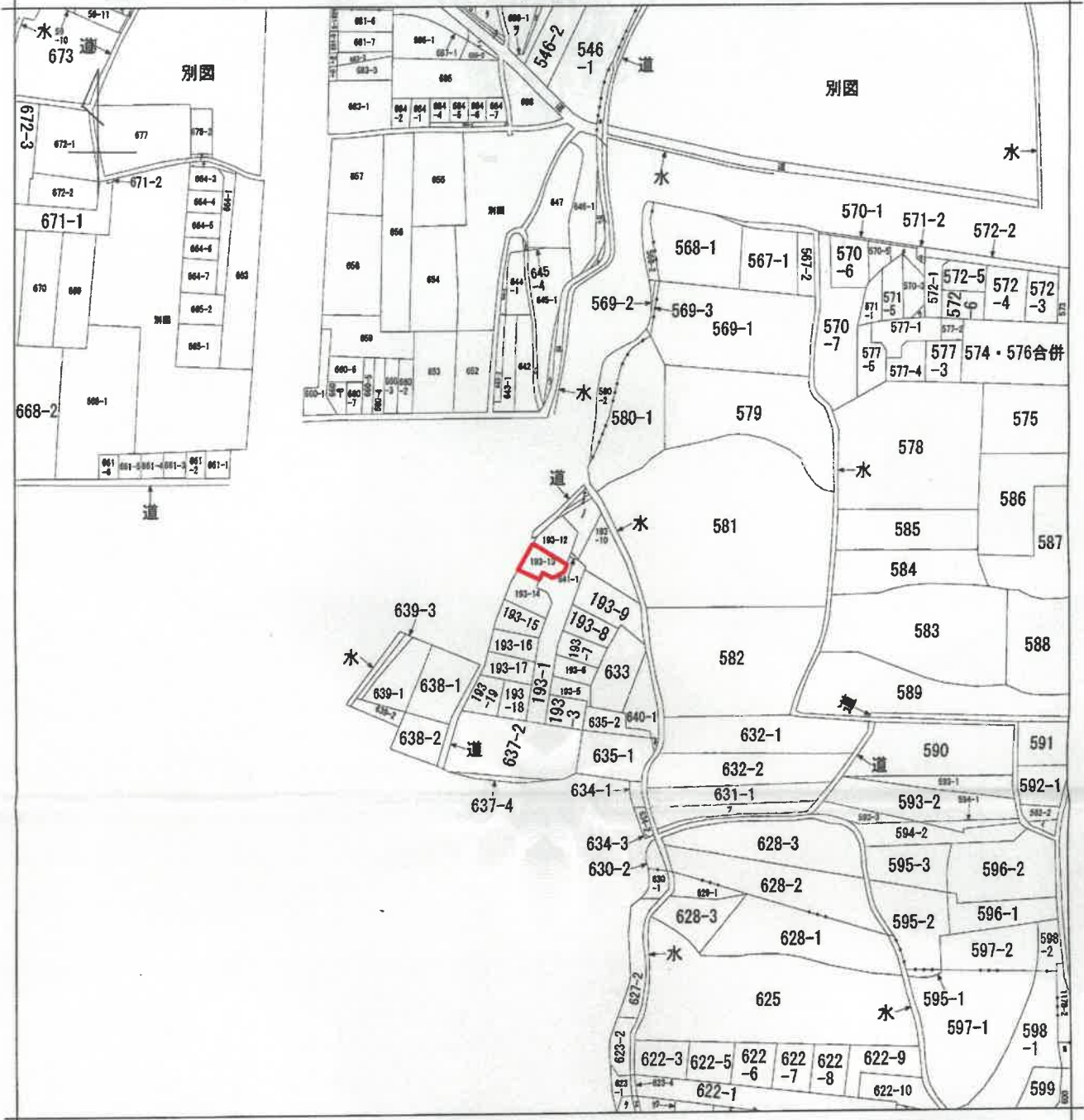
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 堺市東区日置荘西町六丁 |
| | 地 番 | 193番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 堺市東区日置荘西町六丁193番地13 |
| | 家屋 番号 | 193番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.51平方メートル
2階 41.51平方メートル |



公図写

イ 592-3 ハ 684-8 ホ 645-5 ト 646-3 ニ 571-4 ヘ 681-3
 ロ 1178-1 ヒ 687-2 ヘ 646-2 チ 570-4 リ 545-6 つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が開示されるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



- A 日置荘西町八丁
- B 日置荘西町六丁
- C 日置荘西町七丁
- D 日置荘西町七丁

請求部	所在	堺市東区日置荘西町六丁		地番	193番13				
出力縮尺	不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局堺支局管轄)
 令和7年11月19日
 大阪法務局

地図整理番号：M49423

登記官

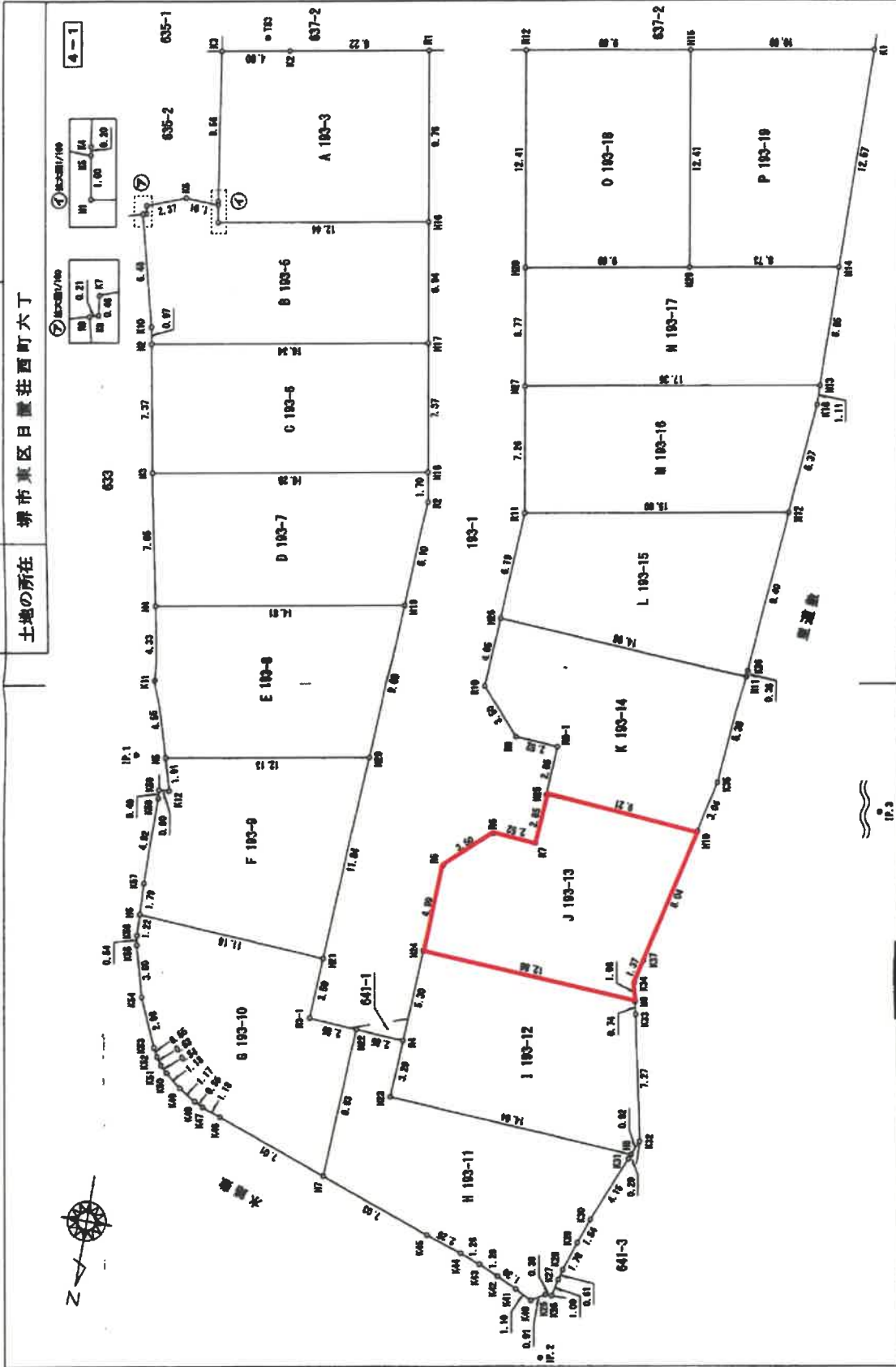
A 4判に縮小

登記年月日：平成25年10月31日

地積測量図

地番 193-3、-5ないし19

土地の所在 堺市東区日置荘西町六丁



縮尺 1/250

申請人

(平成25年10月30日測量)
(平成25年10月30日作成)

作成者
土地家屋調査士

A4判に縮小

登記年月日: 平成25年10月31日

地積測量図

地番 193-3、-5ないし19

土地の所在 堺市東区日置荘西町六丁

4-4

No.	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長
H27	全周ブレイク	-182802.456	-43549.695	-447829.394518	7.29
R11	全周ブレイク	-182802.304	-43549.004	-182802.432888	18.00
H12	全周ブレイク	-182802.119	-43549.357	392256.111918	0.37
K18	全周ブレイク	-182804.459	-43563.795	322284.421020	1.11
H13	全周ブレイク	-182805.591	-43563.795	-27737.420789	17.25
併合面積				240.294228	面積
坪数				36.24	地積
				120.1421030	120.14 m ²

No.	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長
H28	全周ブレイク	-182808.115	-43548.476	-388049.271228	0.77
H27	全周ブレイク	-182802.456	-43549.695	-1523854.020130	17.28
H13	全周ブレイク	-182802.591	-43563.795	438478.227022	0.95
H14	全周ブレイク	-182810.493	-43563.005	29016.594490	0.72
H29	全周ブレイク	-182810.591	-43563.017	-144518.548408	0.69
併合面積				242.292090	面積
坪数				36.24	地積
				121.1418450	121.14 m ²

No.	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長
R12	全周ブレイク	-182821.981	-43548.240	-307894.220120	12.41
H28	全周ブレイク	-182808.115	-43548.476	-43563.017	0.66
H29	全周ブレイク	-182810.591	-43563.017	509158.702371	12.41
H15	全周ブレイク	-182822.078	-43562.781	455997.517070	0.89
併合面積				240.922901	面積
坪数				36.43	地積
				120.4222008	120.42 m ²

No.	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長
H15	全周ブレイク	-182823.078	-43562.781	-319010.526494	12.41
H29	全周ブレイク	-182810.591	-43563.017	-43563.017	0.72
H14	全周ブレイク	-182812.493	-43563.005	479163.220120	12.57
K1	全周ブレイク	-182825.608	-43563.306	463731.322970	10.69
併合面積				241.221051	面積
坪数				36.50	地積
				120.8553208	120.86 m ²

併合面積 1036.399238 m²

No.	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長
H24	全周ブレイク	-182829.432	-43549.708	-248472.702999	12.99
H9	全周ブレイク	-182808.788	-43563.600	18028.857240	1.08
K34	全周ブレイク	-182829.100	-43563.922	194826.491444	1.37
K37	全周ブレイク	-182827.100	-43563.922	400182.211923	0.04
H10	全周ブレイク	-182829.032	-43563.148	261734.021880	2.21
H25	全周ブレイク	-182829.432	-43563.219	-102916.594634	2.99
R7	全周ブレイク	-182829.773	-43549.564	-118506.198798	2.52
R6	全周ブレイク	-182829.773	-43549.564	-96787.102928	2.40
R5	全周ブレイク	-182829.432	-43549.695	-219979.213079	4.99
併合面積				240.578998	面積
坪数				36.29	地積
				120.2229278	120.22 m ²

No.	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長
H26	全周ブレイク	-182830.112	-43547.904	-149707.390200	4.05
R10	全周ブレイク	-182808.088	-43547.491	-228418.025188	3.80
R9	全周ブレイク	-182822.466	-43549.339	-119499.111919	2.52
R9-1	全周ブレイク	-182822.341	-43563.241	-126497.916992	2.52
H25	全周ブレイク	-182829.494	-43563.219	-144070.740822	0.21
H10	全周ブレイク	-182829.032	-43563.148	109328.194200	2.04
K36	全周ブレイク	-182829.004	-43563.089	409390.521971	0.39
H11	全周ブレイク	-182828.382	-43562.882	306642.401498	14.88
併合面積				241.902619	面積
坪数				36.52	地積
				120.6513080	120.65 m ²

No.	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	辺長
R11	全周ブレイク	-182835.304	-43548.004	-391878.524004	0.19
H26	全周ブレイク	-182830.112	-43547.904	-302308.091748	14.99
H11	全周ブレイク	-182828.382	-43562.882	-19915.197832	0.99
K38	全周ブレイク	-182829.788	-43562.894	424778.229194	0.40
H12	全周ブレイク	-182829.119	-43563.281	299899.722979	16.60
併合面積				240.693788	面積
坪数				36.40	地積
				120.3443940	120.34 m ²

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

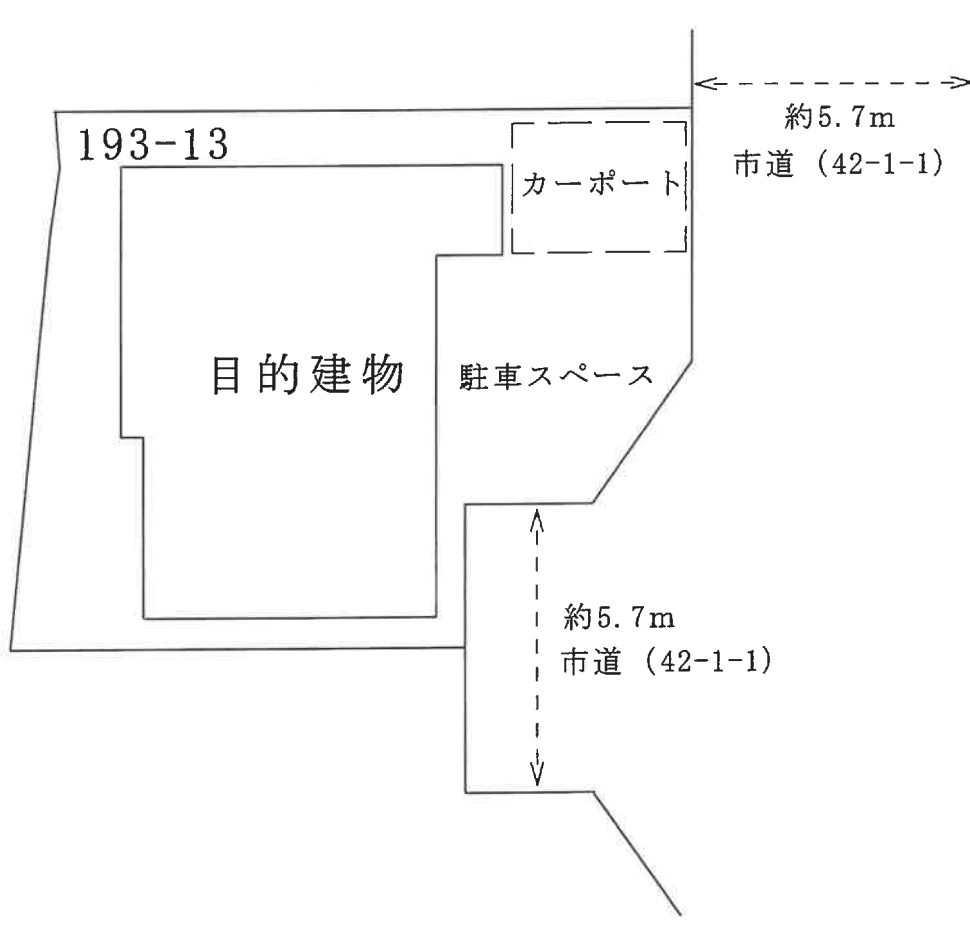
1/

(平成25年10月30日測量)
(平成25年10月30日作成)

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

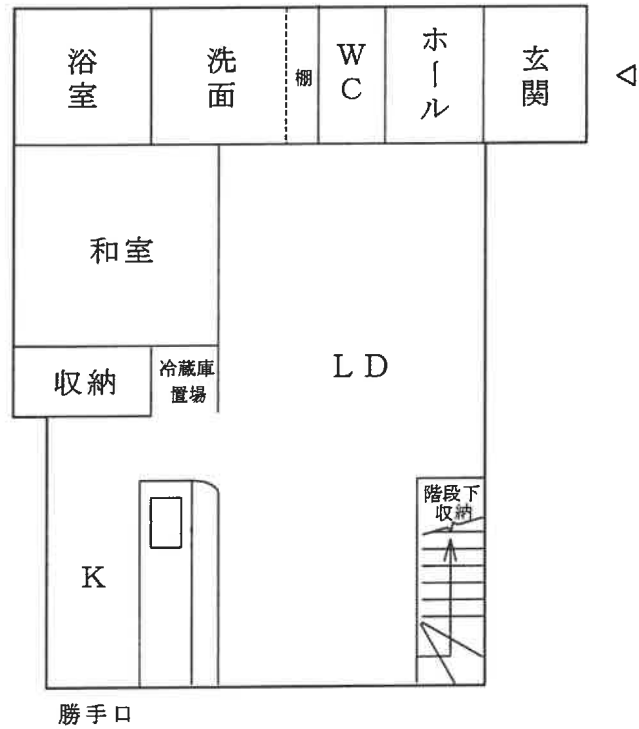
< --- > 現地概測数量



令和7年（ヌ）第73号事件

間取図（概略）

（1階）



（2階）

